NFORCONT
Auditores Independentes

Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 58.544.087/0001-48

Administrado pela
Dillon S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
CNPJ: 33.851.064/0001-55

Demonstrações contábeis
Em 31de dezembro de 2024

E-mail: inforcontauditores@gmail.com – Tels: (021) 2240-7131 / 2240-7695
CNPJ - 09.496.375/0001-69 – CRC-RJ: 005552/O – AD/CVM 17.507/2019

NFORCONT
Auditores Independentes

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS

Aos
Administradores e cotistas
Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário**, que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 30 de junho de 2025 e a respectiva demonstração da evolução do patrimônio líquido para o período findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário,** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22, com as alterações posteriores.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao **Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário**, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Títulos e valores mobiliários:

Conforme mencionado na Nota Explicativa n.º 3/b a administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado". Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de

Capitais. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Títulos públicos federais –Receitas”.

Como nossa auditoria endereçou esses assuntos

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram o entendimento do processo estabelecido pela instituição para o reconhecimento e mensuração ao valor de mercado desses títulos (LFT). Efetuamos testes quanto a existência desses ativos por meio do confronto dos registros e controles internos com a documentação respectiva e extratos do custodiante. Analisamos a metodologia da administração para mensuração desses instrumentos financeiros e comparamos o cálculo do valor de mercado com os preços constantes do site da ANBIMA. As características dos títulos demandam um baixo risco de crédito e uma boa liquidez, uma vez que o seu mercado é bastante ativo. Desta forma, nossos procedimentos de auditoria nos proporcionaram evidências apropriadas e suficientes de auditoria no contexto das demonstrações financeiras da Companhia. Devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis como um todo, esse assunto foi considerado como principal assunto para nossa auditoria.

b) Propriedades para investimento / Imóveis

Conforme mencionado na Nota Explicativa n.º 6, a administradora classifica seus imóveis como propriedades para investimento e devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo e após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 16.682 de obrigações de compra de propriedades para investimento. O valor a pagar refere-se ao valor de aquisição dos imóveis descritos no item acima.

Como nossa auditoria endereçou esses assuntos

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram o entendimento do processo estabelecido pela administração para o reconhecimento e mensuração ao valor de custo e após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Efetuamos testes quanto a existência desses ativos por meio do confronto dos registros da carteira de controles internos com a documentação respectiva e extratos do custodiante. Desta forma, nossos procedimentos de auditoria nos proporcionaram evidências apropriadas e suficientes de auditoria no contexto das demonstrações financeiras da Companhia. Devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis como um todo, esse assunto foi considerado como principal assunto para nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria nos proporcionaram evidências apropriadas e suficientes de auditoria no contexto das demonstrações financeiras do Fundo, considerando que as premissas e critérios adotados pela Administração são consistentes.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

A administradora responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar o fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida

significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

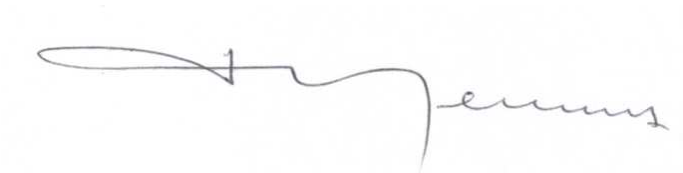
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstância extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2025.



INFORCONT AUDITORES INDEPENDENTES
José Luiz Pereira Alves
Sócio Responsável Técnico
Contador – CRC-RJ 075.091-O
CPF 048.148.007-20

INFORCONT
Auditores Independentes

Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 58.544.087/0001-48
Dillon Distribuidoras de Titulos e Valores Mobiliarios S/A
CNPJ: 33.851.064/0001-55

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Ativo circulante	**1.970**	**32,19**
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**141**	**2,30**
Disponibilidades	141	2,30
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**1.829**	**29,88**
Títulos públicos federais (Nota 5)	**1.829**	**29,88**
Letras financeiras do tesouro	1.829	29,88
Ativo não circulante	**20.938**	**342,07**
Propriedades para investimentos	**20.938**	**342,07**
Imóveis	20.938	342,07
Total do Ativo	**22.908**	**374,25**
Passivo Circulante		
Valores a pagar	**16.787**	**274,25**
Obrigações por aquisição (Nota 6c)	16.682	272,54
Taxa de gestão	91	1,49
Taxa de administração (Nota 14.a)	14	0,23
Total do passivo	**16.787**	**274,25**
Patrimônio líquido (Nota 9)	**6.121**	**100,00**
Cotas integralizadas	4.510	73,68
Lucros acumulados	1.611	26,32
Total do passivo e patrimônio líquido	**22.908**	**374,25**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 58.544.087/0001-48
Dillon Distribuidoras de Titulos e Valores Mobiliarios S/A
CNPJ: 33.851.064/0001-55

Demonstração do Resultado

Período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do período	**De 27/12/2024 a 30/06/2025**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	
Propriedades para investimentos	**1.791**
Receita de aluguéis (Nota 6.b)	1.791
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**124**
Títulos públicos federais	**124**
Receitas	124
Despesas operacionais (Nota 14.c)	**(304)**
Taxa de gestão (Nota 14.a)	(90)
Taxa de administração (Nota 14.a)	(73)
Despesas com iptu	(25)
Taxa de fiscalização CVM	(6)
Outras despesas	(110)
Resultado líquido do período	**1.611**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 58.544.087/0001-48
Dillon Distribuidoras de Titulos e Valores Mobiliarios S/A
CNPJ: 33.851.064/0001-55

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 27 de dezembro de 2024 (data de inicio das atividades)	**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas (Nota 11.a)	4.510	-	4.510
Resultado líquido do período	-	1.611	1.611
Saldo em 30 de junho de 2025	**4.510**	**1.611**	**6.121**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NFORCONT
Auditores Independentes

Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 58.544.087/0001-48
Dillon Distribuidoras de Titulos e Valores Mobiliarios S/A
CNPJ: 33.851.064/0001-55

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto

Período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	De 27/12/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de alugueis	1.791
Pagamento de taxa de administração	(59)
Pagamento de Iptu	(25)
Pagamento taxa de fiscalização CVM	(6)
Pagamentos/recebimentos diversos	(110)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**1.591**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de títulos públicos federais	(4.913)
Liquidação de títulos públicos federais	3.209
Aquisição de propriedades para investimentos	(4.256)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(5.960)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	4.510
(=)Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**4.510**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**141**
Caixa e equivalente de caixa no início doperíodo	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	141
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**141**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 58.544.087/0001-48
Dillon Distribuidoras de Titulos e Valores Mobiliarios S/A
CNPJ: 33.851.064/0001-55

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Pinnacle Capital Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), foi constituído em 23 de dezembro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 27 de dezembro de 2024.

O público-alvo do Fundo será composto por investidores qualificados, conforme definido em regulamentação específica da CVM.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de Cotas, bem como a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em:
(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários;
(ii) Letras de Crédito Imobiliário;
(iii) Letras Imobiliárias Garantidas;
(iv) Letras Hipotecárias ("LH");
(v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Resolução CVM 175, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
(vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme anexo normativo III da Resolução CVM 175, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM;
(vii) Cotas de FII;
(viii) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 do anexo normativo III;
(ix) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis
(x) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
(xi) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("Cotas de FIP"); e
(xii) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84 ("CEPAC" e, em conjunto Bens Imóveis, Participações em SPE Imobiliária e Cotas de FIP, os "Ativos Imobiliários").

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão

expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 02 de setembro de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Títulos e valores mobiliários

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”. Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Títulos públicos federais

Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Títulos públicos federais –Receitas”.

c) Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo”.

d) Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido, se aplicável, de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida ao resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

e) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações por aquisição de imóveis” e “Obrigação com CRI”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalente de caixa

Em 30 de junho 2025, o saldo de caixa do Fundo é R$ 141, e está representando por depósito bancário a vista

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Em 30 de junho de 2025

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Títulos públicos federais	**110**	**1.829**	
Letras financeiras do tesouro	110	1.829	Acima de 1 ano

No período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou receitas com Títulos públicos federais no montante de R$ 124, registradas na rubrica de “Títulos públicos federais – Receitas”.

6. Propriedades para investimento

a) Imóveis

Ativo	Tipo ativo	Aquisição	Valor contábil 30/06/2025	%sobre o PL
Voluntários da Pátria, 86 – Lojas A & B (i)	Imóvel	9.083	9.083	148,39%
Visconde de Pirajá, 228 – Loja A (ii)	Imóvel	4.674	4.674	76,36%
Catete, 216 – Lojas A & B (iii)	Imóvel	3.017	3.017	49,29%
Catete, 287 (iv)	Imóvel	2.972	2.972	48,55%
Avenida da Américas, 15300 (v)	Imóvel	1.000	1.000	16,34%
Princesa Isabel, 245 – Lojas A & B (vi)	Superfície	192	192	3,14%
Total		**20.938**	**20.938**	**342,07%**

(i) Voluntários da Pátria

Através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis o Fundo adquiriu o imóvel situado na Rua Voluntários da Pátria, n°86 Lojas A e B, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n° 90.207, do 5° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O preço total para a venda e compra do imóvel foi de R$ 4.674.

(ii) Visconde de Pirajá

Através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis o Fundo adquiriu o imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá, n° 228 Loja A, Ipanema, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n° 443.977, do 9° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O preço total para a venda e compra do imóvel foi de R$ 4.674.

(iii) Catete, 216

Através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis o Fundo adquiriu o imóvel situado na Rua do Catete, n° 216 Lojas A e B, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n° 443.977, do 9° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O preço total para a venda e compra do imóvel foi de R$ 3.017.

(iv) Catete, 216

A aquisição da totalidade das cotas da sociedade Newview 41 Gestao Patrimonial E Participações Ltda., titular do imóvel comercial situado na Rua do Catete, n° 287, no Largo do Machado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo montante de R$ 2.972.

(i) Avenida da Américas

Em 09 de junho de 2025 através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis o Fundo adquiriu o imóvel designado por Lote 01 do Pal 43.782 da Avenida. das Américas, lado par, localizado na esquina da Rua Laudelino de Aguiar, lado par, na Freguesia de Jacarepaguá, mais bem descrito e caracterizado na matrícula n° 206.626 do 9° Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O preço total para a venda e compra do imóvel é de R$ 7.150, sendo que o valor de R$ 600, já anteriormente pago

como sinal e princípio de pagamento (arras), O valor de R$ 1.000, pago na assinatura e o saldo no valor de R$ 5.550, a ser pago no dia 29 de novembro de 2025, mesmo dia em que será outorgada a escritura pública definitiva de compra e venda com imissão na posse do imóvel.

(v) Princesa Isabel

Através do Instrumento Particular de Cessão de Uso de Direito de Superfície o Fundo adquiriu o direito de uso da superfície do empreendimento situado na Avenida Princesa Isabel, n° 245, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n° 443.977, do 9° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O preço total para a venda e compra do imóvel foi de R$ 192.

b) Valor de custo

Os imóveis classificados como propriedades para investimento devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo e após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

c) Obrigações por aquisição de propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 16.682 de obrigações de compra de propriedades para investimento. O valor a pagar refere-se ao valor de aquisição dos imóveis descritos no item acima.

Movimentação obrigação	De 27/12/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	-
Aquisição de imóveis	20.938
Pagamento das parcelas	(4.256)
Saldo final	**16.682**

7. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos de mercado: Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado. Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus cotistas.

Risco de liquidez: A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em direitos creditórios de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os direitos creditórios e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos direitos creditórios e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda

principalmente em relação aos ativos imobiliários, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos direitos creditórios, e/ou dos demais ativos.

Risco de concentração: Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos ativos e poucos emissores ou até em um mesmo ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo e dos fundos investidos. Nestes casos, a gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos imobiliários e ativos financeiros da carteira do Fundo ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos fundos investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Risco de alocação: A gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Risco de crédito: Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em ativos imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos devedores para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos devedores pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das cotas.

Risco de patrimônio líquido negativo: Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade no regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto no regulamento e na regulamentação aplicável. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os cotistas de forma adversa e material.

Risco de execução de garantia: Os riscos na execução de garantias atreladas aos ativos imobiliários incluem uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos ao Fundo. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que

deverão ser suportados pelo Fundo. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco no uso de derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco tributário: O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco do setor imobiliário: O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas cotas do Fundo.

Risco de sinistro: Considerando a possibilidade de investimento em imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação: Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo e os rendimentos dos cotistas.

Risco de coinvestimento: O Fundo poderá coinvestir com outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da administradora e/ou da gestora, os quais poderão ter participações maiores que as do Fundo nos ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

Risco de coinvestimento por determinados cotistas: O Fundo poderá, na forma prevista no regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos ativos imobiliários com cotistas e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela

administradora e/ou da gestora. Em caso de coinvestimentos com cotistas, os cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

Risco da propriedade de cotas: A propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos da carteira. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, o cotista exclusivo deve estar ciente dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem exclusivamente para fins de proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175/22 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 8.468.776,687819 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 0,722730 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R$ 6.121.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Período	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 27/12/2024 a 30/06/2025	(92,77%)	0,722730	3.821
Em 27/12/2024(*)	-	10,000000	-

(*) Data de início da Classe de cotas.
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio do Fundo será formado inicialmente pela Classe Única na forma do §3º do artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

Encerrada a primeira emissão e, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe Única, o administrador, conforme recomendação do gestor e do consultor especializado, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 100.000.

A Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao capital autorizado.

No período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, houve emissão de 8.468.776,687819 cotas no montante de R$ R$ 4.510.

b) Amortizações e resgates de cotas

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no regulamento.

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio ordem de pagamento, débito e crédito a conta corrente do Fundo, transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em ATIVOS, observadas as regras dispostas no regulamento.

No período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

É vedada a negociação das cotas da primeira emissão do Fundo em mercado de bolsa pelo período de até 12 (doze) meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição da primeira emissão de cotas do Fundo (“Lock-up para Negociação”). O Administrador, observando a recomendação do gestor e do consultor especializado 1, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do Lock-up para negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado.

12. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

No período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não distribuiu dividendos.

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Dillon Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Dillon Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição:	Dillon Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria:	Viva Patrimonial Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,13% ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 12, corrigido anualmente pelo IPCA.

O gestor receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,02% ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 15, corrigido anualmente pelo IPCA.

O escriturador receberá por seus serviços uma taxa de escrituração correspondente R$ 2 a ser pago anualmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês de janeiro.

A cada nova emissão de cotas, o Fundo pode cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do administrador que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, nos termos do Suplemento da respectiva emissão.

Não serão cobradas do Fundo ou das cotistas taxas de ingresso ou de saída.

A taxa de custódia do Fundo está englobada na taxa de administração.

No período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R$ 90 e R$ 73, respectivamente.

b) Taxa de consultoria e performance

Os consultores receberão, individualmente, por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente a 0,3% ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, corrigido anualmente pelo IPCA.

Além da taxa de consultoria, os consultores farão jus a uma taxa de a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor e aos consultores, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance será calculada conforme descrito no regulamento.

No período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve despesas com taxa de performance ou taxa de consultoria.

c) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período de 27 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 de R$ 3.821, foram os seguintes:

	De 27/12/2024 a 30/06/2025	
Despesas	**Valores**	**% PL Médio**
Taxa de gestão	(90)	(2,36%)
Taxa de administração	(73)	(1,91%)
Despesas com IPTU	(25)	(0,65%)
Taxa de fiscalização CVM	(6)	(0,16%)
Outras despesas	(110)	(2,88%)
Total	**(304)**	**(7,96%)**

15. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

16. Legislação Tributária

(a) Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

b) Lei 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

17. Alterações estatutárias

Em 14 de janeiro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foram deliberadas as seguintes matérias:
✓ A locação do imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá, n° 228 Loja A, Ipanema, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n° 90.207, do5° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;
✓ A locação do imóvel da Av. Princesa Isabel, n° 245, Lojas A e B, Copacabana; (iii) a locação do imóvel situado na Rua do Catete, n° 216 Lojas A e B, Catete, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n° 443.977, do 9° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;
A locação em regime de built-to-suit do imóvel comercial situado na Rua do Catete, n° 287, no Largo do Machado, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da empresa investida New view 41 Gestão Patrimonial e Participações Ltda.; e
✓ A autorização a ser passada à Instituição Administradora e à Gestora do Fundo para que tomem todas as demais medidas necessárias ao cumprimento da deliberação acima.

Em 09 de janeiro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foram deliberadas as seguintes matérias:
✓ A aquisição do imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá, n° 228 Loja A, Ipanema, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n° 90.207, do 5° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;
✓ A assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Uso de Direito de Superfície da Av. Princesa Isabel, n° 245, Lojas A e B, Copacabana, a ser firmado entre o Fundo e a CE Valente de Oliveira Empreendimentos e Participações Ltda,
✓ a aquisição do imóvel situado na Rua do Catete, n° 216 Lojas A e B, Catete, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n° 443.977, do 9° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;
✓ A aquisição da totalidade das cotas da sociedade Newview 41 Gestao Patrimonial E Participações Ltda., titular do imóvel comercial situado na Rua do Catete, n° 287, no Largo do Machado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e
✓ A autorização a ser passada à Instituição Administradora e à Gestora do Fundo para que tomem todas as demais medidas necessárias ao cumprimento da deliberação acima.

Em 24 de dezembro de 2024, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:
✓ A 1ª emissão de cotas do Fundo e a realização da sua oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n° 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
✓ A aquisição do imóvel situado na Rua Voluntários da Pátria, n1° 86 Lojas A e B, Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matrículas n° 57.675 e 57.676, ambas do 3° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro a assinatura do Instrumento

Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outros Pactos, a ser firmado entre o Fundo e a Zebende Empreendimentos Imobiliários Eirellide modo que o Fundo se sub-rogue em todos os direitos e obrigações assumidos pela Zebende na aquisição do Imóvel; e
✓ A autorização a ser passada à Instituição Administradora e à Gestora do Fundo para que tomem todas as demais medidas necessárias ao cumprimento da deliberação acima.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados.

21. Eventos subsequentes

Em 29 de julho de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foram deliberadas as seguintes matérias:
✓ A substituição do custodiante do Fundo para Master S/A Corretora de Câmbio, Títulos E Valores Mobiliários, Sociedade Anonima Fechada, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM n° 19.745, de 14 de abril de 2022 e;
✓ A retirada da Viva Patrimonial Ltda., como consultoria especializada do Fundo, com a consequente atualização do regulamento para refletir tal alteração e
✓ A alteração do valor mínimo mensal da taxa de gestão do Fundo, que passará de R$ 15 para R$ 1, conforme previsto no regulamento do Fundo, e esclarecer que referida taxa de gestão está incluída na taxa de administração, não representando custo adicional ao Fundo ou aos cotistas, com a consequente atualização do regulamento para refletir tais alterações e;
✓ A inclusão, no regulamento do Fundo, de cláusula que trate da discriminação individualizada das taxas devidas ao administrador e ao custodiante/controlador, nos termos da regulamentação vigente, com a consequente consolidação e atualização do regulamento do Fundo para refletir tal alteração e;
✓ A alteração da taxa de administração do Fundo, que passará de 0,13% ao ano para 0,20% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, bem como a alteração do valor mínimo mensal da referida taxa, que passará de R 12 para R$ 12 com a consequente atualização do regulamento do Fundo para refletir tais modificações e;
✓ A correção do regulamento do Fundo para fins de explicitar que a data de encerramento do exercício social será o dia 31 de dezembro de cada ano e;

✓ A autorização a ser passada à Instituição Administradora e à Gestora do Fundo para que tomem todas as demais medidas necessárias para o cumprimento da deliberação acima.